

Nydegasse 11/13
3011 Bern

Telefon 031 633 73 27
Telefax 031 633 73 21

ouandr.agr@jgk.be.ch
www.be.ch/agr

Gemeinde Büren zum Hof
Gemeinderat
Gemeindehaus
Dorfstrasse 3
3313 Büren zum Hof

Sachbearbeiter: Thomas Federli
G.-Nr: 450 11 196
Mail: thomas.federli@jgk.be.ch

17. Juni 2011



Büren z.H.; Revision der Ortsplanung, Vorprüfung Vorprüfungsbericht gemäss Art. 59 BauG und 118 BauV

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 31. März 2011 ist die Revision der Ortsplanung der Gemeinde Büren zum Hof bei uns zur Vorprüfung eingegangen. Wir haben bei den zuständigen Stellen Mitberichte eingeholt und die Unterlagen selbst geprüft. Nachfolgend geben wir Ihnen die Ergebnisse unserer Vorprüfung bekannt:

1 Allgemeines zur Vorprüfung

Zweck der Vorprüfung ist die Feststellung der Genehmigungsfähigkeit von Plänen, Vorschriften und deren Abänderungen. Genehmigungsfähig sind Pläne und Vorschriften, wenn sie rechtmässig und mit den übergeordneten Planungen vereinbar sind (Art. 61 Abs. 1 BauG). Die Vorprüfung weist auf allfällige Widersprüche zum geltenden Recht oder zu übergeordneten Planungen hin und zeigt auf, wie sie behoben werden können.

2 Generelle Beurteilung

Die Revision der baurechtlichen Grundordnung der Einwohnergemeinde Büren zum Hof wurde Ende September 2009 gestartet. An der ersten Sitzung der eigens geschaffenen Arbeitsgruppe Ortsplanung (ARO) bestand für uns die Gelegenheit, einige grundsätzliche Fragen zum Verfahren und zum Inhalt der Revision zu klären.

Das Resultat der Revisionsarbeiten zeugt von der intensiven Auseinandersetzung der Beteiligten mit der komplexen Thematik. Die vorgesehene Entwicklung der Gemeinde steht im Einklang sowohl mit den quantitativen Vorgaben des Kantons als auch mit dem erklärten Ziel, das weitgehend intakte Ortsbild bestmöglich zu erhalten. Die Verwendung des Musterbaureglementes des Amtes für Gemeinden und Raumordnung (AGR) bietet Gewähr dafür, dass in der Gemeinde dennoch eine zeitgemässe (bauliche) Entwicklung möglich sein wird.

Die Bevölkerung wurde von Beginn weg in den Planungsprozess einbezogen, die beachtliche Anzahl von Reaktionen im Rahmen der Umfrage bzw. der Mitwirkung zeigt das grosse Interesse, das die Revision bei der Bürgerinnen und Bürgern geweckt hat.

Aus dem Erläuterungsbericht geht nicht hervor, ob zu Beginn der Revisionsarbeiten eine Rückschau auf die letzte Revision im Sinne einer Erfolgskontrolle erfolgt ist. Eine solche Analyse dient dazu, Schwachstellen oder Versäumnisse zu erkennen und in der laufenden Planung entsprechend zu reagieren. Allgemein fehlt für viele Massnahmen eine Begründung oder Erklärung, warum sie nötig geworden sind. Gab es in der Vergangenheit Probleme mit den Dachformen? Weshalb wird der Richtplan Landschaft aufgehoben? Antworten auf solche Fragen dienen insbesondere auch den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern, die Überlegungen der Planungsbehörden nachvollziehen zu können. Falls solche Analysen gemacht wurden, empfehlen wir deren Integration in den Erläuterungsbericht.

Der vorliegende Vorprüfungsbericht enthält eine kleine Zahl von Genehmigungsvorbehalten, bei einigen weiteren Korrekturen und Ergänzungen gehen wir davon aus, dass sie unbestritten sind (Bauinventar vollständig übernehmen, Vermassung ergänzen etc.). Überdies enthält der Bericht eine ganze Reihe von Hinweisen und Empfehlungen, die u.E. zu einer weiteren Optimierung der Planung führen könnten; die Berücksichtigung dieser Vorschläge ist freiwillig.

Der Vorprüfungsbericht soll die Vorbehalte und Empfehlungen für jedermann nachvollziehbar darlegen, weshalb er eher ausführlich gehalten wurde. Falls trotzdem Fragen auftauchen oder der Wunsch nach einer gemeinsamen Besprechung der Vorprüfungsresultate besteht, stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Unter Vorbehalt der in Kapitel 3 bezeichneten Genehmigungsvorbehalte und der weiteren Korrekturen und Ergänzungen können wir der Revision der Ortsplanung zustimmen und eine Genehmigung in Aussicht stellen.

3 Beurteilung der einzelnen Bestandteile der Ortsplanungsrevision

3.1 Zonenplan

Den Neueinzonungen auf den Parzellen Nrn. 390 und 399 kann im Grundsatz zugestimmt werden. Als eher kritisch beurteilen wir jedoch die Wahl der Bauzone (und in diesem Zusammenhang auch die Umzonung der Parzellen Nrn. 261 und 529 von der Dorfzone in die Wohnzone): Die Gemeinde Büren zum Hof verfügt über ein weitgehend intaktes Ortsbild mit einer grossen Zahl von wertvollen Bauten und Ansichten. Das Neubaugebiet im südlichen Dorfteil ist durch die Grünstreifen deutlich von diesem alten Dorfkern abgesetzt. Diese klare Struktur wird bzw. wurde jedoch durch neue Wohnbauzonen in den Randgebieten des Dorfes aufgeweicht, bisher einerseits im Gebiet Chapf und im nördlichen Dorfteil.

Mit der Neueinzonung bzw. der Umzonung auf den erwähnten Parzellen wird diese Entwicklung nun fortgeführt. Es ist somit zu erwarten, dass bald die gesamte südliche Dorfansicht von Büren zum Hof durch gestalterisch minderwertige und damit störende Bauten dominiert sein wird. Gerade der vorgesehene Einbezug der neu einzuzonenden Parzellen in den Ortsbildschutzperimeter deutet u.E. darauf hin, dass diese der Dorfzone zugewiesen werden müssten. Die Wohnzone sollte stattdessen für das Neubauquartier reserviert sein. Im Hinblick auf den Erhalt der wertvollen Ortsansicht ist die Wahl der Zone für die Parzellen Nrn. 390 und 399 bzw. der Parzellen Nrn. 261 und 529 nochmals zu überprüfen. In diesem Zusammenhang sei daran erinnert, dass die Parzelle Nr. 529 erst im Jahre 2007 Jahren der Dorfzone zugewiesen wurde. Eine erneute Umzonung lässt sich in diesem Fall wohl kaum rechtfertigen.

Weiter lässt sich feststellen, dass von der Einzonung eine grössere Zahl von Hochstammobstbäumen betroffen sein wird. Auch solche Obstbaumgärten haben in Büren zum Hof Tradition und sind rund ums Dorf noch vorhanden. Es stellt sich die Frage, ob für die abgehenden Bäume Ersatzpflanzungen gefordert werden sollten bzw. ob für diese landschafts- und ortsbildprägenden Elemente nicht generell ein gewisser Schutz im Sinne von Art. 86 BauG festzulegen wäre. Dabei ist zu beachten, dass vom Teilrichtplan ökologische Vernetzung

keinerlei Schutzwirkung abgeleitet werden kann. Der Umgang mit den Obstgärten sollte insgesamt nochmals überprüft werden.

Eine weitere Neueinzonung betrifft das Hornusserhaus im nordöstlichen Gebiet der Gemeinde. In dieser Angelegenheit haben bereits mehrfach Kontakte zwischen Gemeinde bzw. Ortsplaner und dem AGR stattgefunden. Auf Anfrage hin haben wir der Gemeinde im Februar 2009 ein Merkblatt zum planerischen Umgang mit den Hornusserhütten zugestellt; dasselbe Dokument ging im April 2010 auch an den Ortsplaner. In diesem Merkblatt werden Kriterien für die Einzonung von solchen Gebäuden aufgestellt und erläutert. Dabei ist zu beachten, dass Einzonungen von abgelegenen Liegenschaften ausserhalb des Dorfes im Grundsatz als bundesrechtswidrig gelten müssen, da es sich um isolierte Kleinbauzonen handelt.

Augrund der Verwurzelung des Hornussersports in der ländlichen Tradition gewährt der Kanton Bern für entsprechende Vorhaben gewisse Ausnahmen, allerdings nur unter klar definierten Voraussetzungen. Diese Anforderungen aus sportlicher, räumlicher und planungsrechtlicher Sicht sind im erwähnten Merkblatt aufgeführt. Im Erläuterungsbericht zur Ortsplanungsrevision fehlt jedoch eine entsprechende Berichterstattung, so dass für diese Einzonung **vorherhand keine Genehmigung** in Aussicht gestellt werden kann. Die erforderlichen Abklärungen müssen auf der Grundlage des Merkblattes (siehe Beilage) nachgeholt und im Bericht dargelegt werden. Zudem sind die planungsrechtlichen Anforderungen zwingend ins Baureglement aufzunehmen.

Die Gemeinde Büren zum Hof wird im nördlichen Gemeindegebiet von zwei Hochdruckerdgasleitungen durchquert. Die bestehende Hornusserhütte liegt in unmittelbarer Nachbarschaft dieser Leitungen ist somit potenziell gefährdet. Voraussetzung für die Einzonung ist deshalb eine genaue Beurteilung dieser Gefährdung im Sinne der Störfallvorsorge. In einem Gutachten muss aufgezeigt werden, dass durch die Neueinzonung und die dadurch gewährten baulichen Möglichkeiten keine schwere Schädigung der Bevölkerung entstehen kann.

Das Gutachten kann unter Angabe der vorgesehenen Nutzung und der entsprechenden Anzahl anwesender Personen beim Gasverbund Mittelland AG (GVM), Untertalweg 32, Postfach 360, Untertalweg 32, 4144 Arlesheim in Auftrag gegeben werden. Eine positive Beurteilung ist Voraussetzung für die Genehmigung der Einzonung.

Die Leitungen sind zudem als Hinweis in den Zonenplan aufzunehmen, im Baureglement muss ebenfalls auf die Leitungen hingewiesen werden. Die digitalen Daten zum Verlauf der Gasleitung werden wir dem Ortsplaner direkt zukommen lassen.

Im Zonenplan sind zudem folgende Korrekturen und Ergänzungen vorzunehmen:

- Auf die Darstellung des Perimeters A (Gefahrenenerhebungsperimeter) aus der Gefahrenkarte sollte im Zonenplan verzichtet werden.
- Die Überbauungsordnung "Nr. 2005/2" vom 1. Mai 2006 fehlt im Zonenplan und muss nachgetragen werden.
- Die Darstellung der Altlasten und Verdachtsflächen im Zonenplan ist eher unüblich, aber grundsätzlich möglich.
- Überall dort, wo Zonengrenzen nicht mit Parzellengrenzen zusammenfallen, müssen diese vermasset werden. Die Vermassung muss an einigen Stellen noch ergänzt werden.
- In der Legende sind die Gefahrengebiete mit nicht bestimmter Gefahrenstufe unter den Festlegungen zu führen.

Das *Tiefbauamt (TBA), Oberingenieurkreis III* verlangt gemäss Stellungnahme vom 21. April 2011 (siehe Beilage), dass im Zonenplan der neue Verlauf des Dorfbachs dargestellt wird (siehe Plankopien in der Beilage zur Stellungnahme).

Zwingend im Zonenplan darzustellen sind ferner die im Inventar der historischen Verkehrswege (IVS) aufgeführten Abschnitte mit Substanz bzw. mit viel Substanz. Dabei sind die Abschnitte von nationaler Bedeutung als Festlegungen aufzuführen; die IVS-Wege von regiona-

ler und kommunaler Bedeutung können auch als Hinweise dargestellt werden (**Genehmigungsvorbehalt**).

Die *Kantonale Denkmalpflege (KDP)* hat die schützens- und erhaltenswerten Objekte im Zonenplan auf ihre Vollständigkeit hin überprüft und dabei festgestellt, dass der schützenswerte Brunnen an der Strassenkreuzung im Dorfzentrum noch fehlt und nachgetragen werden muss. Der Abgrenzung des Ortsbildschutzperimeters kann zugestimmt werden.

Der *Archäologische Dienst des Kantons Bern (ADB)* stellt in der Stellungnahme vom 29. April 2011 (siehe Beilage) fest, dass das archäologische Schutzgebiet Nr. 162.001 "Buechhubel" im Zonenplan noch fehlt und nachgetragen werden muss. Die entsprechenden Geodaten haben wir direkt dem Ortsplaner zugestellt. Zusätzlich ist ein entsprechender Artikel ins Baureglement aufzunehmen (siehe Punkt 3.2).

3.2 Baureglement

- | | |
|---------------|---|
| Einstieg | Unter Punkt g "Besitzstandsgarantie" müsste der Verweis in der Kommentarspalte auf Art. 3 BauG, evtl. zusätzlich auf Art. 11 BauG lauten. Art. 82 BauG ist lediglich ausserhalb der Bauzone anwendbar. |
| Art. 3 | Evtl. könnte man hier noch präzisieren, dass das Wohnen einzig in Mehrzweckgebäuden als Nebennutzung zulässig ist. "Wohnen" an sich ist in einer ZÖN grundsätzlich nicht zonenkonform. |
| Art. 4 | Die "Vorgaben aus planungsrechtlicher Sicht" im Merkblatt des AGR (siehe Beilage) sind zwingend ins Baureglement aufzunehmen (Genehmigungsvorbehalt , siehe auch Punkt 3.1). |
| Art. 5 | Der Verweis auf Art. 79 BauG ist korrekt, eine Ergänzung des Artikels im Sinne von Art. 232 Musterbaureglement (MBR) (z.B. Zweckbestimmung, evtl. spezifische Pflegevorschriften) sollte aber mindestens geprüft werden (www.be.ch/raumplanung --> Arbeitshilfen --> Musterbaureglement). Angesichts der Aufwertung des Dorfbachs müsste mindestens die Funktion als Schutzzone für das Fliessgewässer Erwähnung finden. |
| Art. 8 Abs. 2 | Die Bestimmung dürfte in der vorliegenden Form schwierig umzusetzen sein. Wir empfehlen, sie zu vereinfachen: <i>Im Ortsbildschutzperimeter sind nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer zugelassen. Ausserhalb des Ortsbildschutzperimeters sind zusätzlich Flach- und Pultdächer zulässig.</i> Die Forderung, dass sich die Bauten gut ins Orts- und Strassenbild einfügen müssen, ergibt sich aus Art. 6 Abs. 1 BR.
In der Kommentarspalte wird zusätzlich ein versetztes Satteldach als zulässig erklärt; diese Möglichkeit sollte auch in der Normspalte explizit erwähnt werden.
Im Zusammenhang mit der Ermöglichung von Flachdächern sollte geprüft werden, ob zusätzlich eine Bestimmung zum Bau von Attikageschossen erlassen werden soll. |
| Art. 8 Abs. 4 | Wir empfehlen, hier neben der Materialisierung auch die Farbgebung der Dächer zu regeln. |
| Art. 9 Abs. 3 | Die KDP beantragt, innerhalb der Ortsbildperimeter und auf den Schutzobjekten die Dachaufbauten auf 1/3 der Fassadenlänge zu beschränken. Denkbar wäre stattdessen auch ein genereller Hinweis, dass bei Schutzobjekten mit Einschränkungen gegenüber den durch das Baureglement gewährten baulichen Möglichkeiten gerechnet werden muss. |
| Art. 9 Abs. 5 | Die Regelung "... gelten 0.5 m als Richtmass" ist zu unverbindlich und somit im Streitfall nicht durchsetzbar; bitte präzisieren. Es fragt sich grund- |

- sätzlich, warum ausgerechnet bei Ökonomiegebäuden mit ihren traditionell meist sehr grossflächigen Dächern ein vermindertes Mass für den minimalen Dachvorsprung gelten soll.
- Art. 10 Die Aussage zu den Energiekollektoren in der Kommentarspalte ist so nicht zutreffend. Damit solche Anlagen bewilligungsfrei sind, müssen sie den kantonalen Richtlinien entsprechen. Diese Richtlinien werden aktuell erarbeitet und dürften in Kürze veröffentlicht werden. In der Zwischenzeit gelten ersatzweise die Empfehlungen zur Auswahl und zur Anordnung von Energiekollektoren aus dem Jahr 1994 (www.be.ch/bauen --> Baubewilligungsverfahren). Bitte Kommentar entsprechend ergänzen bzw. umformulieren.
- Art. 11 Im Kommentar ist die Rede von Strukturierungsgebieten und Baugruppen, die in der Ortsplanung von Büren zum Hof nicht vorkommen bzw. anders bezeichnet werden (Ortsbildschutzperimeter); bitte überprüfen. Allenfalls könnte in der Kommentarspalte noch die Kantonale Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) erwähnt werden.
- Art. 12 Abs. 3 Hinweis: Diese Bestimmung stammt noch aus dem Musterbaureglement von 2006 (ehem. Art. 513); in der aktuellen Version wurde die Bestimmung verzichtet, da sie zu viel Spielraum lässt und für die Baubewilligungsbehörde schwierig anzuwenden ist. Wir empfehlen, diesen Absatz ersatzlos zu streichen. Als Alternative kann die ergänzende Bestimmung zu den Kernzonen in Art. 2 Abs. 1 zur Anwendung kommen.
- Art. 12 Abs. 5 Unter Beachtung von Art. 18a BauV ist diese Bestimmung so nicht korrekt, so dass dieser übergeordnete Artikel mindestens vorbehalten bleiben sollte.
- Art. 12 Abs. 6 Statt *kantonale Fachstelle* ist hier explizit die *kantonale Denkmalpflege* zu erwähnen.
- Art. 14 In der Kommentarspalte müsste es "Vgl. Art. 14 NSchG" heissen.
- Art. 17 Abs. 1&3 Für baubewilligungsfreie Bauvorhaben dürfen in den baurechtlichen Grundordnung der Gemeinde keine Vorschriften erlassen werden. Die Bestimmungen sind entsprechend anzupassen.
- Art. 21 U.U. könnte hier in der Kommentarspalte noch die Überbauungsordnung "Gewässerabstandslinie Parz. Nrn. 135 und 316" erwähnt werden.
- Art. 22 Abs. 2 Evtl. ergänzen: "*Entlang von Gemeindestrassen* gilt für bewilligungsfreie ...".
- Art. 25 Hinweis: Bei den Erträgen aus den Infrastruktur- und Mehrwertabschöpfungsverträgen handelt es sich um Spezialfinanzierungen nach Gemeindegesetz (GG). Gemäss Art. 86 ff. Gemeindeverordnung (GV) ist für solche Spezialfinanzierungen ein reglementarische Grundlage zu erarbeiten.
- Art. 26 In der Kommentarspalte müsste es heissen: "Vgl. Art. 50 ff. BauG".
- Art. 27 Abs. 2 Diese Bestimmungen steht im Widerspruch zu Art. 36 Abs. 2 BauG: Ab dem ersten Tag der öffentlichen Auflage entfalten die neuen Nutzungspläne eine Vorwirkung und sind somit anwendbar. Ein Baugesuch kann ab diesem Zeitpunkt nur noch bewilligt werden, wenn es den neuen Vorschriften entspricht. Der Absatz ist entweder umzuformulieren oder aber zu streichen (keine Wiederholung von übergeordnetem Recht) (**Genehmigungsvorbehalt**).
- Neuer Artikel Im Zusammenhang mit der Aufnahme des archäologischen Schutzgebietes "Buechhubel" (siehe Punkt 3.1) ist im Baureglement der entsprechende Artikel Nr. 524 aus dem Musterbaureglement des AGR aufzunehmen.

- Neuer Artikel Als Ergänzung zum Trockenstandort im Zonenplan sollte ein entsprechender Artikel im Sinne von Art. 532 MBR eingefügt werden (vgl. auch Mitwirkungsbericht, Eingabe Nr. 7: Wie wird die Streichung des Artikels begründet?).
- Neuer Artikel Es wird empfohlen, den Bauabstand gegenüber Hecken und Feldgehölzen festzulegen (vgl. Art. A147 MBR).
- Neuer Artikel Die Abteilung Naturförderung (ANF) beantragt, einen Artikel zu den gebietsfremden und schädlichen Pflanzen (Neophyten) aufzunehmen: *Pflanzen, welche Krankheiten übertragen, die Gesundheit gefährden oder die biologische Vielfalt bedrohen können, dürfen nicht freigesetzt werden. Bereits bestehende Vorkommen sind aus den betroffenen Gebieten zu entfernen und fachgerecht zu entsorgen. Art 29 a Umweltschutzgesetz (USG, SR 814.01) und Art. 1 und 15, sowie Anhang 2 der Freisetzungsverordnung (FrSV, SR 814.911) sind anwendbar.*
- Neue Artikel Im Zusammenhang mit der zwingenden Darstellung der IVS-Wege im Zonenplan (siehe Punkt 3.1) müsste zusätzlich der Art. 523 MBR eingefügt werden.
- Neuer Artikel An geeigneter Stelle muss auf die beiden in den Zonenplan zu übertragenden Erdgashochdruckleitungen hingewiesen werden. Im Fall von Baubewilligungsverfahren im Umfeld der Leitungen (beidseitig ca. 100 m) muss die Gefährdung genau abgeklärt werden.

In den Genehmigungsvermerken zum Baureglement muss noch die Publikation im Amtsblatt ergänzt werden.

Schliesslich sollte das Verzeichnis wichtiger Web-Adressen aktualisiert werden (AWA statt WEA/GSA, beco statt KIGA).

3.3 Überbauungsordnung Gewässerabstandslinie

Sowohl das Tiefbauamt als auch die Abteilung Naturförderung des LANAT sind mit dieser separaten Planung einverstanden.

3.4 Landschaftsplanung

Der rechtsgültige kommunale Landschaftsrichtplan vom 5. März 1996 soll mit der neuen Ortsplanung ausser Kraft gesetzt werden. Begründet wird dies durch ein regionales Landschaftsentwicklungskonzept, welches die Landschaftsentwicklung in Büren zum Hof bestimmen soll. Ein solches Konzept ist uns nicht bekannt, jedenfalls kann es sich nicht um ein rechtsverbindliches Instrument handeln. Die Gemeinde Büren zum Hof wird zwar noch durch den Landschaftsrichtplan der früheren Region Burgdorf abgedeckt, die entsprechenden Inhalte vermögen die kommunale Landschaftsentwicklung aber keinesfalls zu steuern.

Im Erläuterungsbericht wird zu Recht auf die landschaftlichen Reize und die ökologischen Qualitäten der Gemeinde hingewiesen. Eine Strategie, wie diese Naturwerte erhalten bzw. im Idealfall sogar noch vermehrt werden können, ist jedoch nicht erkennbar bzw. fällt mit der Aufhebung des Landschaftsrichtplans ersatzlos weg. Der Zonenplan vermag lediglich den aktuellen Zustand bzgl. der Gestaltung der Landschaft abzubilden, die zukünftige Entwicklung kann mit diesem Instrument nicht beeinflusst werden. Vor diesem Hintergrund sollte die Aufhebung des Landschaftsrichtplans nochmals überdacht werden.

Im Zusammengang mit der Ortsplanungsrevision wurde ein Lebensrauminventar erstellt, wobei man sich offenbar an den entsprechenden Empfehlungen des AGR orientiert hat (siehe auch das neue Massnahmenblatt E_08 im kantonalen Richtplan). Leider wurde aber darauf verzichtet, einen Inventarplan zu erstellen. Weiter fehlen Erläuterungen zu den gewähl-

ten Aufnahmekriterien für die Erhebung der schutzwürdigen Natur- und Landschaftsobjekte, beispielsweise für die geschützten Bäume. Hilfreich wäre zudem eine Analyse der Landschaftsveränderungen seit der letzten Ortsplanungsrevision im Sinne einer Erfolgskontrolle. Falls solche Inhalte vorliegen, sollten sie im Erläuterungsbericht dargestellt werden.

Büren zum Hof verfügt rund um das Dorf, insbesondere aber am südlichen Rand im Bereich der Grünzone über einen beachtlichen Bestand an Hochstammobstbäumen. Im Hinblick auf den Erhalt dieser landschaftsprägenden und ökologisch wertvollen Elemente sollten entsprechende Schutzgebiete ausgeschieden und passende Bestimmungen erlassen werden. Beim Ortsbildschutz darf die Aussenansicht des Dorfes nicht vergessen gehen (siehe Kap. 3.1).

Der vorerwähnte regionale Landschaftsrichtplan sieht für weite Gebiete südwestlich und insbesondere nördlich des Dorfes ein Landschaftsschutzgebiet B (vergleichbar mit einem Landschaftsschongebiet) vor. Diese übergeordnete Festlegung muss in der Ortsplanung ihren Niederschlag finden: In begründeten Fällen kann von den regionalen Festlegungen abgewichen werden, grundsätzlich sind die regionalen Vorgaben aber in die Ortsplanung umzusetzen. Der Zonenplan und das Baureglement sind entsprechend zu ergänzen (**Genehmigungsvorbehalt**).

3.5 Weitere Stellungnahmen der Fachstellen

Das *Tiefbauamt (TBA), Oberingenieurkreis III* beantragt, die Ausweichroute aus dem kantonalen Richtplan Veloverkehr entlang der Hauptstrasse von Fraubrunnen nach Schalunen als Hinweis in den Zonenplan aufzunehmen (vgl. Plankopien in der Beilage zur Stellungnahme des TBA).

Weiter wird beantragt, die Wanderwege gemäss dem kantonalen Sachplan Wanderroutennetz als Hinweis in den Zonenplan aufzunehmen. Falls zusätzlich kommunale Wanderrouten existieren sollten, sind diese gemäss Art. 27 Strassenverordnung (SV) als Festlegungen in den Zonenplan aufzunehmen.

Die unter Punkt 3 der Stellungnahme des TBA erwähnte Aufstufung der Parzellen Nrn. 88, 114 und 116 (erste Bautiefe) von der Lärmempfindlichkeitsstufe ES II zur ES III ist als Antrag zu verstehen.

Die *Waldabteilung 6 des kantonalen Amtes für Wald (KAWA)* kann der neuen Ortsplanung vorbehaltlos zustimmen. Der Vollständigkeit halber wird noch auf den sich aktuell in der Genehmigungsphase befindlichen Regionalen Waldplan Nr. 62 "Fraubrunnen 2011-2025" hingewiesen.

Auch das *Amt für Wasser und Abfall (AWA)* kann der Ortsplanung zustimmen. Im Fachbericht vom 26. April 2011 (siehe Beilage) wird jedoch vermerkt, dass der generelle Wasserversorgungsplan (GWP) nicht mehr aktuell ist und im Hinblick auf die Erschliessung der neu eingezonten Grundstücke überarbeitet werden muss. Wir empfehlen der Gemeinde, umgehend mit dem AWA in Kontakt zu treten und das weitere Vorgehen zu klären (Gil Meienberger, Tel. Nr. 031 633 38 28).

3.6 Erläuterungsbericht

Jeder Nutzungsplan ist das Resultat eines Planungsprozesses. Damit dieser Prozess nachvollziehbar wird, die Auswirkungen beurteilt und die Rechtmässigkeit des Plans geprüft werden kann, muss die Gemeinde als zuständige Planungsbehörde gestützt auf Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) zuhanden der Genehmigungsbehörde einen Bericht verfassen. Der Erläuterungsbericht somit zwingender Bestandteil jeder Planung. Je nach Planungsgegenstand ergeben sich unterschiedliche thematische Fragestellungen, welche vertieft abzuklären und im Raumplanungsbericht darzustellen sind.

Der vorliegende Bericht erfüllt grundsätzlich die Anforderungen, die Umweltauswirkungen insbesondere der Neueinzonungen müssen aber noch besser dargelegt werden (u.a. die Geruchsmissionen im Umfeld der Einzonungen im Dorf, siehe S. 13 im Erläuterungsbericht).

Sämtliche Neueinzonungen von unüberbauten Gebieten betreffen – mindestens teilweise – Fruchtfolgeflächen. Der Umgang mit solchen Fruchtfolgeflächen ist im kantonalen Richtplan, Massnahmenblatt A_06 geregelt (vgl. dazu auch die entsprechende Arbeitshilfe im Internet). Gemäss Grundsatz Nr. 2 auf der Rückseite des Massnahmenblattes ist bei der Einzonung von Fruchtfolgeflächen > 2000 m² zu prüfen, ob für die bodenverändernde Nutzung Alternativen bestehen. Fruchtfolgeflächen dürfen nur beansprucht werden, wenn gestützt auf eine sachbezogene Interessensabwägung keine besseren Alternativen vorhanden sind. Im Erläuterungsbericht muss demnach nachvollziehbar dargelegt werden, aus welchen Überlegungen eine Fruchtfolgefläche den vorhandenen nicht inventarisierten Flächen vorgezogen wird. Diese Berichterstattung ist als **Genehmigungsvorbehalt** zu betrachten.

Zwingend anzupassen ist die Berechnung der Baulandreserven: Die aufgrund einer Mitwirkungseingabe der Dorfzone zugeführte Parzelle Nr. 218 beim Bahnhof ist in die Berechnung aufzunehmen. Aufgrund der ungünstigen Form des Grundstücks kann die anrechenbare Fläche leicht reduziert werden, unter Berücksichtigung der 80%-Regel für Mischzonen ergibt sich somit eine zusätzliche anrechenbare Fläche von rund 1'000 m². Im Gegenzug kann das zulässige Kontingent an Bauland gemäss kantonalem Richtplan, Massnahmenblatt A_01 auf die aktuell gültigen 1.3 ha erhöht werden (siehe Berechnung in der Beilage), so dass sich ein Nullsummenspiel ergibt. Ebenfalls zu ergänzen ist die Auflistung der Zonenplanänderungen auf S. 13 im Erläuterungsbericht.

Zudem empfehlen wir folgende Korrekturen und Ergänzungen:

- Kap. 2.1: öV-Erschliessungsgüteklassen inkl. Plänchen aus dem Geoportal ergänzen (EGK D bzw. E).
- Kap. 2.2: Gefahrengebiet mit nicht bestimmter Gefahrenstufe im Bereich der Bahnlinie erwähnen.
- Kap. 2.3: Evtl. Formulierung überprüfen, auch Bauvorhaben an schützenswerten Objekten ausserhalb des Ortsbildschutzperimeters sind der KDP vorzulegen (alle schützenswerten Objekte sind K-Objekte!).
- Kap. 2.4: Inventare namentlich aufführen.
- Kap. 4.6: Siehe Bemerkungen unter Punkt 3.4.
- Kapazitätsnachweis Wohnen: Ergänzen mit Parzelle Nr. 218.
- Auflistung geschützter Bäume: Weshalb werden hier die Buchstaben B und F verwendet? Was bedeuten diese Bezeichnungen? Wo liegt der Unterschied?

4 Weiteres Vorgehen

Die Revision der Ortsplanung ist gemäss Kapitel 3 zu bereinigen. Für eine Besprechung der Vorprüfungsresultate stehen wir gerne zur Verfügung. Wir empfehlen Ihnen, uns die Akten nach der Überarbeitung zu einer kurzen abschliessenden Vorprüfung im Doppel nochmals einzureichen. Anschliessend ist die Planung während 30 Tagen zusammen mit dem Vorprüfungsbericht öffentlich aufzulegen (Art. 60 Abs. 1 BauG; Art. 54 Abs. 2 GG). In der Publikation ist darauf hinzuweisen, dass während der Auflagefrist schriftlich begründet Einsprache erhoben werden kann (Art. 60 Abs. 2 BauG).

Einspracheverhandlungen sind vor der Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung abzuhalten (Art. 60 Abs. 2 BauG). Werden vor oder bei der Beschlussfassung Änderungen angebracht, ist den davon Betroffenen Kenntnis und Gelegenheit zur Einsprache zu geben (Art. 60 Abs. 3 BauG).

Die Pläne und Vorschriften sind in **6-facher** Ausfertigung, versehen mit den Genehmigungsvermerken, den Unterschriften der Präsidentin/des Präsidenten und der Sekretärin/des Sek-

retärs der Gemeindeversammlung sowie dem Auflagezeugnis der Gemeindeschreiberin dem AGR einzureichen (Art. 120 BauV). Eine Kopie des Überweisungsschreibens ist dem Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland zuzustellen.

Beizulegen sind

- Die Auflageexemplare mit der Bezeichnung der Parzellen, die Gegenstand von Einsprachen sind;
- Die Einsprachen und die Protokolle der Einspracheverhandlung;
- Einen Bericht und begründeten Antrag des Gemeinderates über die unerledigten Einsprachen;
- Protokollauszug der Gemeindeversammlung.

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung

Thomas Federli, Planer

Beilagen:

- Merkblatt zu den ZSF "Hornusser"
- aktuelle Berechnung des Baulandbedarfs gemäss MB A_01
- Stellungnahme des TBA OIK III vom 21. April 2011 mit Beilagen
- Fachbericht des AWA vom 26. April 2011
- Stellungnahme des ADB vom 29. April 2011 mit Beilagen
- Fachbericht des ANF/FI vom 26. Mai 2011

Kopie:

- Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland
- Panorama AG, Christof Tscharland (mit Beilagen)
- OIK III
- AWA